COMMUNAUTÉ URBAINE DE MONTRÉAL

RAPPORT

À LA

COMMISSION DE L'ÉVALUATION ET DES FINANCES

ÉVOLUTION DES RÔLES D'ÉVALUATION DES MUNICIPALITÉS DE LA COMMUNAUTÉ DE 1972 À 1984

PRÉSENTÉ PAR

M. CONRAD CORMIER

DIRECTEUR DU SERVICE DE L'ÉVALUATION

LE 1er NOVEMBRE 1983

Monsieur le président,

Messieurs les membres de la Commission
de l'évaluation et des finances

Mesdames, Messieurs.

En vue de renseigner les membres de cette commission et les citoyens de la Communauté urbaine de Montréal, le Service de l'évaluation présente ce rapport qui traite dans un premier volet des responsabilités et activités du service et, dans un deuxième volet de l'évolution des rôles d'évaluation déposés depuis 1972 et des déplacements fiscaux qui en résultent.

TABLE DES MATIÈRES

1) LE SERVICE DE L'ÉVALUATION

Responsabilités du service..... 2
Développement d'un nouveau système informatique..... 4
Structure du service..... 6
Organigramme..... 7
Personnel 8

2) LES DÉPLACEMENTS FISCAUX

La correction des déplacements fiscaux..... 9
Commentaires sur la fiscalité..... 11

LES ANNEXES

Annexe A: Définition des secteurs.....
Graphique montrant l'évolution des valeurs imposables par secteur géographique de 1972 à 1984.....
Graphique montrant l'évolution des quotes-parts des municipalités par secteur géographique de 1972 à 1984.....

Annexe B: Tableaux montrant l'évolution des valeurs imposables et des quotes parts:
- par secteur géographique.....
- par ville.....

Annexe C: Tableaux montrant les variations de l'évaluation imposable, par catégorie de propriétés, pour chacune des années, depuis 1975.
- par ville.....
- par quartier, pour la Ville de Montréal.....

Annexe D: Quotes-parts provisoires 1984 selon les données disponibles au 19 octobre 1983 telles qu'établies par le Trésorier de la Communauté.....

SERVICE DE L'ÉVALUATION

Le Service de l'évaluation est responsable de la révision annuelle et de la mise à jour des rôles d'évaluation foncière des municipalités du territoire de la Communauté. Il est également responsable de la préparation et de la mise à jour des rôles de valeur locative pour fins de taxe d'affaires.

Les rôles d'évaluation foncière et locative confectionnés en conformité avec la Loi sur la fiscalité municipale et ses amendements, servent de base à l'imposition des taxes locales de toutes les municipalités du territoire et à la répartition des dépenses de la Communauté.

Les révisions annuelles des rôles de chacune des municipalités tiennent compte de l'évolution du marché immobilier et des prescriptions de la Loi.

En septembre 1983, le Service a déposé le rôle foncier qui servira à l'imposition des taxes pour l'année 1984. L'évaluation totale des propriétés imposables sur le territoire de la Communauté est de 34,3$ milliards, tandis que l'évaluation des propriétés exemptées s'élève à 9,5$ milliards.

À cette même date, le service a aussi déposé les rôles de valeur locative pour fins de taxe d'affaires des 27 municipalités du territoire sur lesquelles existent des propriétés à caractère commercial ou industriel. Le total de ces rôles s'élevait à 1,61$ milliard pour l'exercice 1984.

Durant l'année, le Service doit procéder à la mise à jour des rôles d'évaluation foncière et des rôles de valeur locative, pour tenir compte des nouvelles constructions, des modifications aux constructions existantes, des changements de propriétaire, des subdivisions, des changements d'occupant, etc. La plupart de ces changements doivent être confirmés par l'émission d'un certificat transmis par le directeur du service à chacune des municipalités. À titre d'exemple, durant les douze (12) mois qui ont précédé le 15 septembre 1983, quelque 125 000 certificats ont été émis par notre service, afin d'autoriser les changements aux rôles d'évaluation et de valeur locative, et par voie de conséquence, aux rôles de perception de taxes. Ces certificats ont eu, entre autre, pour effet d'augmenter la valeur totale imposable de 900 000 000$, durant la même période.

Lors du dépôt des rôles d'évaluation foncière et locative, le Service a établi la médiane et le facteur comparatif de chacun des rôles des municipalités. Ces données indiquent le niveau du rôle par rapport à la valeur réelle de l'ensemble des unités d'évaluation et servira à l'établissement du potentiel fiscal.

Étant donné que les propriétés appartenant aux gouvernements fédéral et provincial font l'objet de versements de compensations tenant lieu de taxes à divers pourcentages, le Service de l'évaluation a participé à l'élaboration du potentiel fiscal des municipalités du territoire en identifiant les immeubles sujets à ce genre de subsides et ceux qui font partie du potentiel fiscal. L'évaluation équivalente des propriétés gouvernementales (écoles, hôpitaux, centres d'accueil, bureaux de poste, édifices à bureaux, etc.) s'élève à 3,2$ milliards. Ce potentiel fiscal sert de base au partage des dépenses de la Communauté.

Durant un exercice type, le Service reçoit environ 12 000 contestations concernant les rôles d'évaluation foncière et de valeur locative. Ces contestations sont entendues par le Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec. Les évaluateurs doivent visiter les lieux, les comparer, analyser les faits et par la suite rédiger un rapport d'expertise.

Dans le cadre de la Réforme administrative de l'évaluation, le Service a complété la création de la matrice graphique. Constitué de quelque 6 500 plans et complètement informatisé, ce document de travail a pour but de montrer visuellement l'emplacement et les limites de chacune des 334 000 unités d'évaluation du territoire de la Communauté. Ces unités sont identifiées selon un système de coordonnées géodésiques, ce qui facilitera grandement les études et les compilations statistiques que doit régulièrement produire le Service de l'évaluation.

La Réforme administrative de l'évaluation implique également la réinspection systématique de toutes les propriétés du territoire. En plus des 25 000 immeubles visités en 1981, le Service a inspecté 45 000 propriétés en 1982; à la fin de 1983 toutes les propriétés résidentielles auront été réinspectées. Pour toutes les autres propriétés la réinspection sera complétée pour la fin de 1984.

Les principaux objectifs originaux, ainsi que ceux qui ont été établis au cours des différentes analyses, sont les suivants:

- rajeunir le système actuel;
- incorporer au rôle actuel les données locatives des municipalités de banlieue;
- satisfaire les besoins de la réforme;
- décentraliser les opérations;
- accélérer la mise à jour;
- relier entre elles toutes les fonctions;
- contrôler les demandes de changements;
- rendre les données plus accessibles;
- contrôler l'ensemble du territoire, afin de s'assurer qu'il n'y a aucune omission;
- conserver l'historique des changements;
- mécaniser l'émission des certificats;
- résoudre les problèmes de synchronisme entre les rôles;
- assurer la flexibilité du nouveau système;
- améliorer le niveau de sécurité;
- permettre l'extraction de statistiques aux fins de la gestion municipale.

STRUCTURE DU SERVICE

En plus des adjoints, conseillers et contrôleurs qui relèvent directement du directeur, le service est composé de neuf (9) divisions dont voici une brève description.

- Recherche et Développement

  La division analyse le marché immobilier, établit des normes techniques et élabore des programmes de développement des méthodes, systèmes opérationnels et du personnel technique ou professionnel d'évaluation.

- Contrôle des données

  La division coordonne et contrôle les activités relatives au traitement électronique des données.

- Division administrative

  La division contrôle les activités reliées au personnel et au budget.

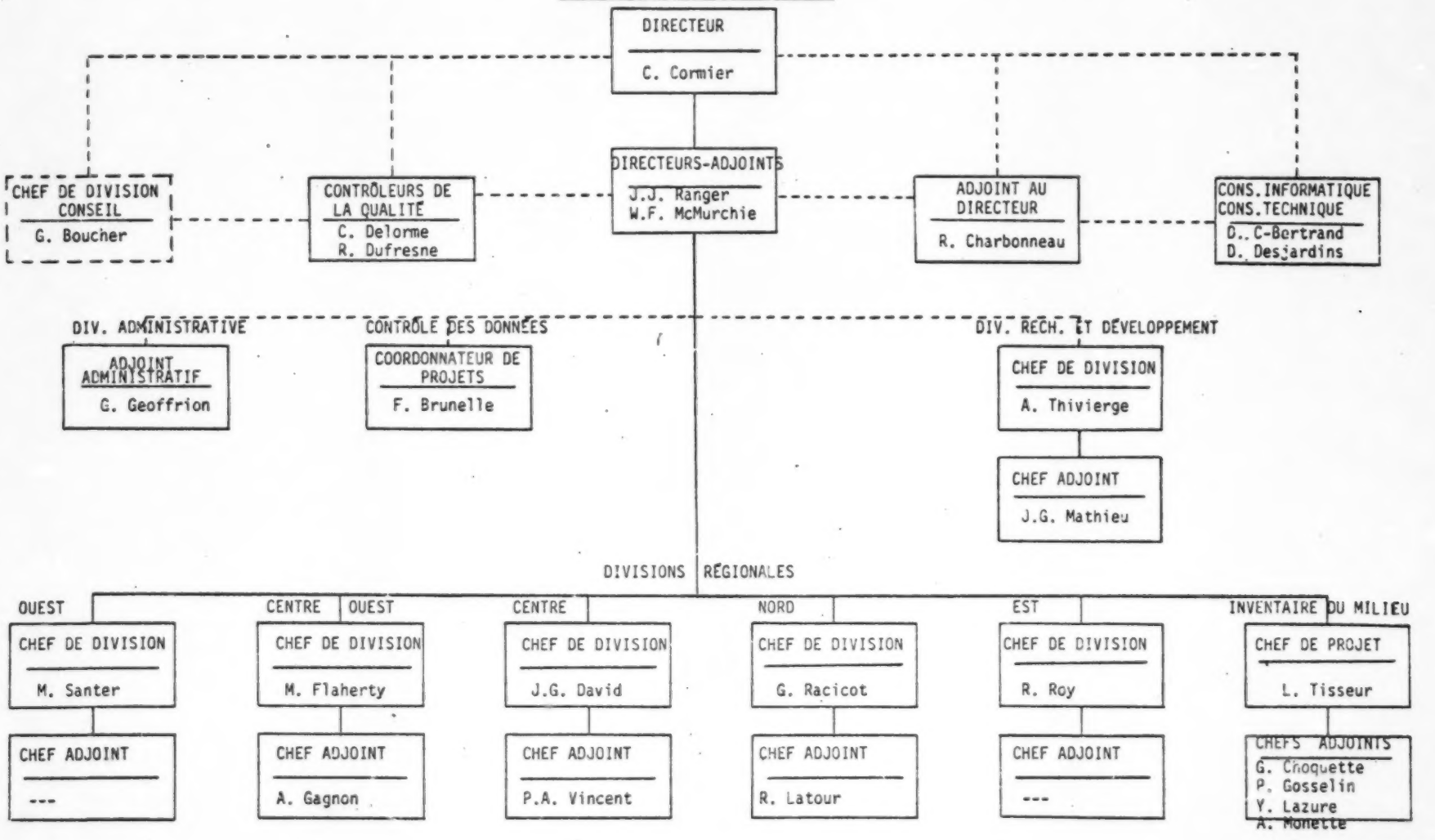
- Cinq (5) divisions régionales

  Chaque division a une responsabilité territoriale soit, le centre, le centre-ouest, l'ouest, le nord et l'est. Elles contrôlent la création, la révision et la mise à jour des rôles d'évaluation foncière et de valeur locative. De plus, elles ont la responsabilité de la préparation et la défense des causes devant le Bureau de révision de la province de Québec.

- Projet Inventaire du milieu

  Cette division a été créée à titre temporaire pour permettre la réinspection systématique et le calcul du coût de remplacement de tous les bâtiments érigés sur le territoire de la Communauté. De plus, la division a aussi la responsabilité de la mise à jour de la matrice graphique.

ORGANIGRAMME - SERVICE DE L'ÉVALUATION
COMMUNAUTÉ URBAINE DE MONTRÉAL



10-83 GG

PERSONNEL

Au ler octobre 1983, il y avait 309 postes permanents au service dont 273 en fonction et 36 vacants. De plus, à cause principalement de l'opération inventaire du milieu, nous avons à notre emploi 48 auxiliaires.

La subdivision par classification est la suivante:

	Postes	En fonction	Vacance	Auxiliaires
Cadres	28	26	2	-
Ingénieurs	2	2	-	-
Évaluateurs	82	80	2	-
Techniciens	74	61	13	9
Clérical	123	104	19	39
	309	273	36	48

LA CORRECTION DES DÉPLACEMENTS FISCAUX

Le problème des déplacements fiscaux a fait l'objet de multiples discussions depuis plusieurs années et différentes hypothèses ont été avancées pour trouver une solution.

Le transfert fiscal résulte d'un changement de la position relative des évaluations foncières apparaissant au rôle et partant, de la charge fiscale dévolue à chacun des contribuables d'une année à l'autre.

Éviter tout transfert entre contribuables est impossible car, le marché évolue différemment selon les secteurs et les catégories de propriétés. Certaines circonstances d'ordre économique ou législatif peuvent aussi provoquer le changement de position relative des valeurs immobilières.

Pour illustrer ce problème de déplacement fiscal, il importe d'examiner la situation qui prévaut sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal depuis plusieurs années. Par exemple, en 1982, entre autre, suite au dépôt du rôle d'évaluation de la C.U.M., la valeur de la résidence unifamiliale moyenne sur le territoire de la C.U.M. a augmenté de 29% par rapport à 1981, comparativement à seulement 16,5% pour l'ensemble des valeurs imposables. Lors du dépôt du rôle précédent (1981), la valeur des résidences unifamiliales avait également crû de 29% comparativement à 15% pour le total des valeurs imposables.

Pour les rôles subséquents soit ceux de 1983 et 1984, la situation semble s'être stabilisée puisque l'augmentation des propriétés unifamiliales a été de 7,3% et 0,0% pour 1983 et 1984 en comparaison d'une augmentation de 8,8% et 6,5% pour l'ensemble des valeurs imposables.

Considérant que les transferts fiscaux sont inévitables et inhérents au processus d'évaluation en raison de l'évolution différente du marché immobilier entre quartiers ou entre catégories d'immeubles, le Comité Québec-Municipalité avait priviiégié une formule de plafonnement du compte de taxes.

Cette option, consistant à plafonner l'augmentation annuelle du compte de taxes de tous les contribuables résidentiels en fonction d'un pourcentage défini par rapport à l'augmentation des revenus de taxes prévue au budget, a été proposée comme mesure visant à réduire les transferts fiscaux. Cette mesure appliquée individuellement et non par catégorie ne vise pas à éliminer tous les déplacements fiscaux ni à geler la répartition fiscale dans le temps. L'objectif visé par cette mesure est d'empêcher les augmentations de taxes trop brusques chez les contribuables les plus touchés par la révision des rôles.

Afin de mieux suivre l'évolution des rôles d'évaluation foncière, vous trouverez en annexe C, des tableaux montrant en pourcentage, les variations d'évaluation depuis 1975, par catégorie de propriétés, pour chacune des villes, et dans le cas de la Ville de Montréal, pour chacun des quartiers.

COMMENTAIRES SUR LA FISCALITÉ

Ce problème de déplacement fiscal n'est pas unique à la Communauté urbaine de Montréal, ni à la province de Québec, loin de là.

Par exemple, en Ontario, les évaluations de la plupart des municipalités, dont celles du Toronto-métropolitain sont encore au niveau du marché de 1940. La raison principale de cet état de choses est le fait qu'une réévaluation des propriétés entraînerait un transfert fiscal considérable de l'impôt foncier de toutes les catégories vers l'unifamiliale dans cette province.

À titre d'illustration, la valeur taxable de l'ensemble des municipalités du Toronto-métropolitain soit Toronto, North York, Scarborough, Etobicoke, York et East York totalisent 7 931 228 176$. Cette valeur, toutefois, ne représente que 8,66% du marché. C'est donc dire que si ce rôle était à la valeur réelle, il totaliserait un peu plus de 91$ milliards.

Afin d'initier partiellement une réforme de l'évaluation dans la province, toute en se dégageant des conséquences politiques résultant de cette réforme, le Gouvernement de l'Ontario a laissé aux municipalités de cette province l'option de refaire des rôles à la valeur du marché ou de conserver les rôles qu'ils ont actuellement.

Pour ce qui est de la province du Manitoba, on nous rapportait en 1981 que les rôles étaient gelés depuis plusieurs années à Winnipeg et que si un nouveau rôle était préparé il en résulterait des transferts fiscaux des industries et du commerce vers les propriétés résidentielles et agricoles. Enfin, pour contrer cette situation, le Gouvernement envisageait d'introduire une formule de taux de taxes différencié ou un niveau d'évaluation différencié lorsque les rôles seraient révisés.

Au Nouveau-Brunswick, on nous rapportait que la situation observée quant aux transferts fiscaux était identique à celle de la Communauté urbaine de Montréal. À titre d'exemple, les propriétés industrielles et commerciales des rôles dans cette province représentaient à peu près 40% du total des évaluations imposables en 1973 alors qu'elles n'en représentaient qu'environ 20% en 1981.

En Colombie-Britannique, jusqu'à 1982, le problème des transferts fiscaux a été pire que celui que l'on a vu sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal. Par exemple, à Vancouver le prix des résidences a doublé en 1979 et 1981 et ces changements dans le marché ont été réflétés dans les rôles d'évaluation qui sont annuels.

Avant 1978, les rôles ont été gelés pendant un certain nombre d'années et lorsqu'en 1978 un rôle à la valeur réelle a été déposé, des transferts fiscaux importants ont eu lieu.

Afin de minimiser de futurs transferts, une loi spéciale a été votée pour permettre une mécanisation par laquelle les valeurs réelles dans le rôle peuvent être ajustées par un pourcentage, afin que pour l'ensemble de la province, les augmentations par catégorie de propriétés puissent être uniformes. L'application de cette loi a eu de bons effets en réduisant les transferts fiscaux, mais il reste des problèmes étant donné que les ajustements dont il est fait mention plus haut se font sur une base provinciale. Il s'ensuit donc que localement il se produit des transferts fiscaux dans les deux sens même si au niveau provincial, on maintient le même équilibre entre les catégories de propriétés.

On voit donc qu'un peu partout au pays, le problème des transferts fiscaux existe et qu'il est important.

Aux États-Unis, on rencontre le même problème de transferts fiscaux.

Dans un livre intitulé "Property tax relief" publié par Steven David Gold, il est fait état des statistiques montrant les transferts fiscaux dans certains états américains. Voici quelques exemples:

- En Californie, les résidences unifamiliales sont passées de 31,6% à 41% du rôle taxable entre 1973-74 et 1977-78 si on tient compte des divers allégements fiscaux dont peuvent bénéficier les propriétaires.

- Au Colorado, les résidences unifamiliales représentaient 45,5% du rôle en 1978, à comparer avec 41,2% en 1970.

- Dans le district de Columbia, les résidences unifamiales qui représentaient 40,5% de la base taxable du rôle en 1976, sont passées à 49,3% en 1978.

- En Idaho, les proportions sont passées de 24,8% en 1970, à 26,3% en 1976 et 31% en 1978.

- En Iowa, la part des résidences unifamiliales dans l'impôt foncier est passée de 30% à 33,4% entre 1970 et 1976-77, même si on tient compte des allégements fiscaux.

- Au Kentucky, entre 1973 et 1976, la proportion des unifamiliales dans le rôle total est passée de 28,7% à 31,1%.

- Au Michigan, les unifamiliales représentaient 48,2% du rôle en 1970 et 54,4% en 1978.

- Au Nebraska, les chiffres étaient de 31,3% en 1970 et de 34% en 1978.

- Au Rhode Island, les proportions ont passé de 40,9% à 43,4% entre 1969 et 1976.

- Au Wisconsin, on rapportait 43,7% en 1970 et 48,9% en 1977.

On voit donc qu'il y a eu des transferts d'impôt foncier importants aux États-Unis.

Ces turbulences ont amené de très vives réactions de l'électorat dont la plus connue est la Proposition 13 en Californie.

On sait qu'aux États-Unis la constitution permet à des citoyens d'initier des projets de loi au moyen d'un référendum.

En Californie, la décennie qui a précédé 1978 a vu plusieurs tentatives ayant pour but de limiter l'impôt foncier. Même si elles étaient infructueuses et échouaient à tour de rôle, elles avaient pour effet d'inciter le législateur à proposer des mesures d'allégement.

Ainsi, en 1968, alors qu'une mesure du type Proposition 13 allait être mise aux voix lors d'un référendum, le gouvernement de l'État proposait une exemption de base de 750$ pour les résidences. Étant donné le niveau du rôle à cette époque, cette exemption était équivalente à 3 000$ de valeur marchande. Lors de l'élection de novembre 1968, la mesure d'exemption était approuvée et la proposition de limitation était défaite.

En 1970, deux autres mesures pour limiter les impôts fonciers furent battues, dont une était initiée par Howard Jarvis, bien connu pour avoir été un des grands vainqueurs du référendum portant sur la Proposition 13.

Une autre tentative est faite en 1972 afin de limiter les impôts fonciers. Elle fut battue mais le législateur augmente alors l'exemption de base à 1 750$, procure un crédit d'impôt aux locataires et impose certaines mesures de contrôle financier, dont une limite aux augmentations de dépenses pour les districts scolaires.

En 1973, le gouverneur Ronald Reagan tenta par le moyen d'un référendum de faire passer une loi limitant les dépenses de l'État. Cette proposition fut battue par 56%.

À partir de 1973, le prix des maisons unifamiliales commença à monter encore plus rapidement. Étant donné qu'à cette période les évaluations étaient révisées fréquemment pour tenir compte du marché, la proportion des unifamiliales dans le rôle taxable total passa de 31,6% en 1973-74 à 43% en 1978-79.

En 1977, un projet de loi était présenté à la législature de l'État afin d'établir un très vaste programme de "circuit breaker". Cet amendement nécessitait les deux tiers des votes pour devenir loi et fut battu par seulement deux voix. Il semble qu'une des raisons qui ont conduit une minorité suffisante d'élus à rejeter cette proposition législative venait du fait qu'ils croyaient que l'état n'avait pas les moyens de financer un tel projet. En janvier 1977, le surplus budgétaire était estimé à 940$ millions. Toutefois, en juin 1978, ce même surplus était évalué à 6$ milliards.

Dès que la législature eut failli dans sa tentative d'initier ce programme d'allégement fiscal, Howard Jarvis et Paul Gann ont commencé à faire circuler la pétition permettant d'inscrire la Proposition 13 sur un bulletin de référendum.

Le contenu de la Proposition 13 était le suivant:

- L'évaluation de chaque propriété pour les fins de taxation serait basée sur sa valeur marchande de 1975 ou sur la valeur marchande de cette propriété au moment de la dernière vente si celle-ci était postérieure à 1975.

- Aussi longtemps qu'un propriétaire gardait possession de sa propriété, son évaluation pour fins de taxation ne pourrait pas être augmentée de plus de 2% par année. Au moment de la vente, la propriété serait réévaluée pour tenir compte des conditions du marché immobilier à cette date.

- Les taxes combinées d'une municipalité, d'un comté, d'un district scolaire ou de tout autre organisme taxant les propriétés seraient limitées à 1% de la pleine valeur de la propriété. La seule exception à cette limite serait autorisée pour rembourser les émissions d'obligations encore en vigueur en juin 1978.

- Toute augmentation de taxes que l'état voudrait imposer devrait requérir le consentement des deux tiers de la législature (et non plus la majorité simple). De la même façon, les gouvernements ne pourraient pas accroître les taxes foncières au-delà de la limite de 1%, mais d'autres taxes de nature locale pourraient être augmentées si les deux tiers des électeurs votaient en faveur lors d'un référendum.

À cette époque, la moyenne de taxation sur une résidence typique en Californie était de 2,6% de la valeur marchande. On voit donc que la Proposition 13 devait amener une réduction considérable de la taxation foncière.

Au mois de mai 1978, Jarvis et Gann eurent un coup de veine extraordinaire quand l'évaluateur de Los Angeles a transmis un avis d'évaluation aux contribuables les informant que la valeur au rôle de leur propriété augmentait de 50% à 100%.

Quelques jours avant le référendum, la législature approuva un projet de loi qui procurait 4,2$ milliards d'aide aux gouvernements locaux afin de remplacer les revenus qui allaient être perdus dans l'éventualité d'un appui favorable de la population à la Proposition 13. Ce facteur, combiné avec le fait que l'opposition mena une mauvaise campagne, amenèrent la victoire de Jarvis et Gann qui obtinrent presque les deux tiers des votes en faveur de leur proposition.

On estime qu'environ 7$ milliards de dollars ont été soustraits des coffres des organismes publics de par l'effet de cette nouvelle loi, 2,5$ milliards allant aux propriétaires d'unifamiliales et 4,5 milliards aux entreprises.

De plus, les municipalités sont allées chercher environ 100$ millions de revenus additionnels au moyen d'une tarification accrue des permis, des amendes, des offenses, etc.

Par ailleurs, différentes propositions analogues à la Proposition 13 furent présentées dans les états de l'Arizona, du Nevada, de l'Orégon, du Dakota du Sud, de l'Utah et du Massachusetts lors de l'élection présidentielle en novembre 1980. Certaines furent défaites, mais d'autres ont été victorieuses.

Par exemple, par une majorité de 2 contre 1 les électeurs du Massachusetts ont adopté la Proposition 2½ en novembre 1980. Cette initiative visait à réduire deux sortes de taxes, les taxes foncières locales et la taxe d'accise sur les véhicules moteurs.

Ces divers exemples montrent à l'évidence que l'insatisfaction résultant des transferts fiscaux de l'impôt foncier est un problème sérieux qui mérite qu'on y trouve des solutions.

Afin d'alléger les transferts fiscaux, plusieurs mesures peuvent être employées et le sont effectivement dans plusieurs provinces canadiennes et certains états américains. Les principales sont les suivantes:

1- Le "circuit breaker"

Le "circuit breaker" peut être défini comme étant une forme d'allégement par laquelle les bénéfices reçus dépendent à la fois des revenus du récipiendaire et du montant des taxes à payer.

Comme son nom l'indique, ce mécanisme a pour fonction d'interrompre le système de taxes foncières lorsque celui-ci devient une surcharge sur les revenus du contribuable.

2- L'exemption de base

Cette formule prévoit une exemption d'un certain montant spécifié sur la valeur portée au rôle. Par exemple, ce montant pourrait être de 5 000$, ce qui veut dire qu'une propriété évaluée à 50 000$ ne serait taxée que sur 45 000$.

3- Le crédit d'impôt foncier

Le crédit d'impôt foncier se distingue de l'exemption de base en ce sens qu'il est soustrait du montant brut d'impôt foncier plutôt que de la valeur déposée au rôle.

4- Le paiement différé des taxes

Cette mesure permet à certains propriétaires de différer le paiement partiel ou total des taxes de leur propriété. Lorsqu'un propriétaire se prévaut de cet avantage, un privilège est placé sur sa propriété et les taxes différées doivent être payées lorsque la propriété est vendue, donnée ou transférée à la mort du propriétaire.

5- Le gel de l'impôt foncier

Comme son nom l'indique, cette forme d'allégement fiscal gèle le montant d'impôt foncier qu'un propriétaire doit payer lorsqu'il atteint l'âge de 65 ans.

6- Le crédit au locataire

Ce crédit peut prendre la forme d'un montant uniforme pour tous ou un pourcentage du loyer.

7- L'exemption des améliorations

Cette formule permet d'exempter de taxes la partie de l'augmentation de l'évaluation qui est due à une restauration d'une propriété.

8- Les exemptions partielles des propriétés agricoles

La plupart des provinces canadiennes et des états américains exemptent, d'une façon ou d'une autre, et dans des conditions variables, les propriétés agricoles d'une partie de l'impôt foncier qu'elles devraient payer.

9- Les taux différenciés

On a une situation de taux différenciés lorsque différentes catégories de propriétés sont taxées à des taux différents. Dans un système de taux différenciés on peut retrouver à un extrême le cas où une seule catégorie de propriétés aura un taux plus bas ou plus élevé que les autres où, à l'autre extrême, le cas où chaque catégorie aura un taux différent.

10- Les niveaux d'évaluation différenciés

Comme son nom l'indique, cette mesure consiste à fixer un niveau d'évaluation différent pour différentes catégories de propriétés.

11- L'impôt sur le revenu et la taxe de vente

L'usage d'une ou de ces deux mesures entraînerait évidemment un allégement fiscal pour les propriétaires fonciers.

12- La tarification

Un tarif est un paiement fait par l'usager d'un service pour compenser le dispensateur du service pour les frais encourus.

Le principe à la base de la tarification, est que celui qui obtient un service devrait en défrayer le coût. Toutefois, ce principe en contredit un autre, celui qui veut que l'on doive prendre en considération la capacité de payer des contribuables quand il s'agit de financer des dépenses du gouvernement.

13- Limites imposées sur les augmentations d'évaluation

Le désavantage majeur de cette mesure réside dans le fait qu'elle tend à cacher au contribuable le niveau auquel sa propriété est évaluée. De plus, dépendant du poids de chaque catégorie de propriétés dans le rôle, les résultats à moyen terme de l'utilisation d'une telle mesure sont tout à fait imprévisibles.

14- Déduction à même l'impôt sur le revenu d'une partie de la taxe foncière des propriétés résidentielles

Une telle mesure d'allégement aurait l'inconvénient majeur de mettre le trésor provincial à contribution. Il va s'en dire qu'une telle pratique irait à l'encontre des grands principes de la réforme fiscale.

15- Élargissement de l'assiette fiscale

En élargissant l'assiette fiscale, la contribution de chaque propriétaire serait diminuée pour un niveau de dépenses donné.

16- Le plafonnement des augmentations de taxes pour certaines catégories de propriétés

Cette mesure a fait l'unanimité des municipalités lors des discussions dans le cadre du Comité Québec/Municipalités. Les municipalités de banlieue de la Communauté urbaine de Montréal ont donné leur accord à cette mesure à la condition qu'elles puissent imposer une surtaxe de 0,43$ et demi comme le fait la Ville de Montréal.

Plusieurs de ces formes d'allégement comportent beaucoup plus d'inconvénients que d'avantages. Toutefois, on peut dire que toutes les provinces canadiennes utilisent une ou plusieurs de ces formes d'allégement.

Quant aux états américains tous ont choisi d'utiliser au moins une des trois premières mesures décrites plus haut, soit le "circuit breaker", l'exemption de base et le crédit foncier.

En conclusion de ce chapitre, il apparaît utile de répéter que les transferts fiscaux, tel qu'il a été démontré, ne sont pas un fait isolé à la Communauté urbaine de Montréal, qu'il existe des méthodes d'allégement et que les provinces canadiennes et les états américains utilisent à divers degrés ces méthodes d'allégement.

À mon avis, le point le plus important qui se dégage de ce chapitre, est qu'il serait risqué, au nom du principe de neutralité, de laisser le champ de l'impôt foncier se comporter d'une façon alléatoire. Un autre principe qui est aussi important que

celui de la neutralité est l'autonomie municipale. Il serait sûrement avantageux, en accord avec ce dernier principe, que les municipalités, surtout quant elles sont unanimes sur ce point, puissent avoir toute la marge de manoeuvre nécessaire pour que leur fiscalité reflète les choix autonomes qu'elles auront faits.

ANNEXE A

GRAPHIQUES MONTRANT L'ÉVOLUTION DES VALEURS IMPOSABLES ET DES QUOTES-PARTS PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE ET PAR MUNICIPALITÉS

DÉFINITION DES SECTEURS

Pour la compilation des présentes données les municipalités ont été regroupées de la façon suivante.

Secteur Ouest

Baie d'Urfé, Beaconsfield, Dollard-des-Ormeaux, Dorval, Ile de Dorval, Kirkland, Pierrefonds, Pointe-Claire, Roxboro, Ile-Bizard, Ste-Anne de Bellevue, Ste-Geneviève, Senneville.

Secteur Centre-Ouest

Côte St-Luc, Hampstead, Lachine, Lasalle, Montréal-Ouest, Mont-Royal, Outremont, St-Laurent, St-Pierre, Verdun, Westmount.

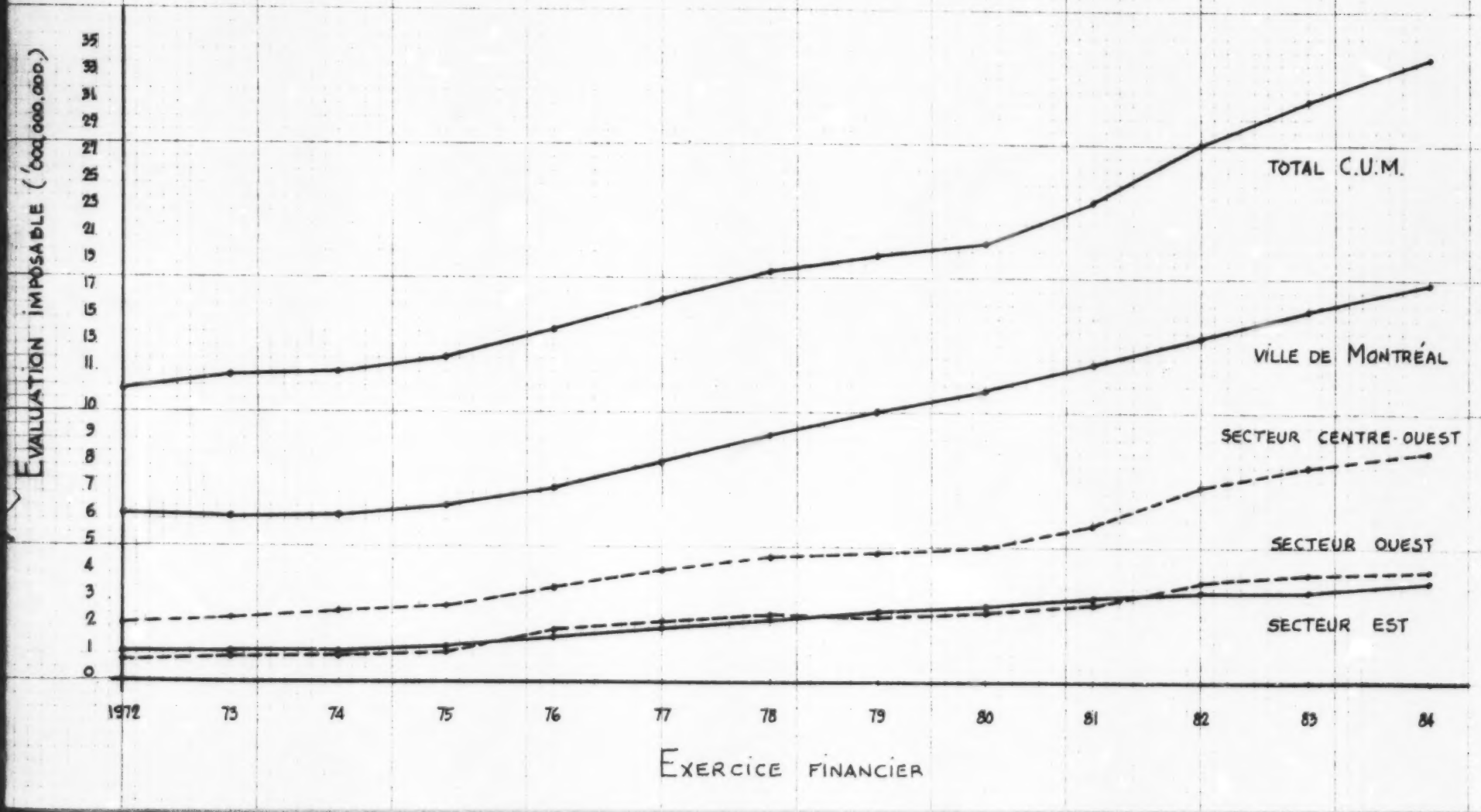
Secteur Centre

La Ville de Montréal

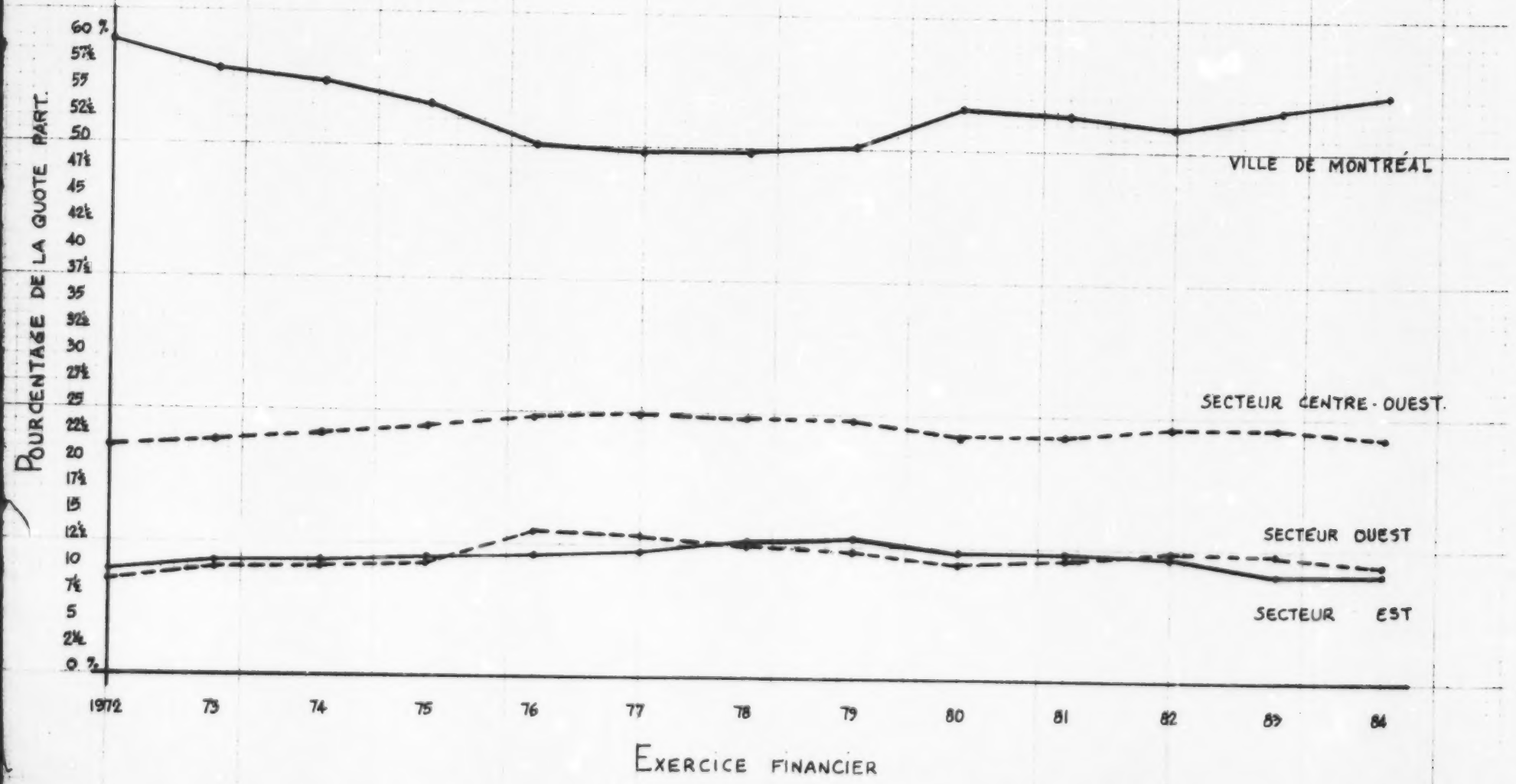
Secteur Est

Anjou, Montréal-Est, Montréal-Nord, Pointe-aux-Trembles (1972 à 1982), St-Léonard.

Evolution des valeurs imposables
par secteur géographique et pour l'ensemble de la C.U.M.
de 1972 à 1984



EVOLUTION DE LA QUOTE PART DES MUNICIPALITÉS PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE DE 1972 À 1984



ANNEXE B

ÉVOLUTION DES ÉVALUATIONS IMPOSABLES ET DE LA QUOTE-PART PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE ET PAR MUNICIPALITÉS

De 1972 à 1979, le % de cette quote-part est la relation entre l'évaluation imposable de la municipalité et l'évaluation totale imposable de la C.U.M.

Depuis 1980, la répartition est maintenant basée sur le potentiel fiscal.

Le potentiel fiscal est composé:

- de l'évaluation imposable;
- de l'évaluation des propriétés du gouvernement fédéral sur lequel il verse des en-lieu de taxes;
- de l'évaluation des propriétés du gouvernement provincial, du réseau des affaires sociales, du réseau de l'éducation, et ce, à divers pourcentages;
- de la valeur locative d'affaires multipliée à un facteur de 5,5 fois.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE) ET DE LA QUOTE-PART
PAR REGROUPEMENT GÉOGRAPHIQUE

OUEST

Baie d'Urfé, Beaconsfield, Dollard-des-Ormeaux, Dorval, Ile de Dorval, Kirkland, Pierrefonds, Pointe-Claire, Roxboro, Ile-Bizard, Ste-Anne de Bellevue, Ste-Geneviève, Senneville.

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	922 550 748	8,76
1973	1 111 167 926	10,25
1974	1 175 553 446	10,56
1975	1 334 345 775	11,11
1976	1 953 526 780	13,75
1977	2 224 706 305	13,49
1978	2 356 493 451	12,77
1979	2 437 304 264	12,35
1980	2 508 746 466	11,08
1981	2 953 355 162	11,38
1982	3 589 567 298	12,04
1983	4 046 488 792	12,29
1984	4 236 790 927	11,22

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

BAIE D'URFÉ

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	27 500 390	0,26
1973	31 000 450	0,29
1974	35 260 555	0,32
1975	38 250 435	0,32
1976	63 571 215	0,45
1977	72 418 830	0,44
1978	73 125 550	0,40
1979	76 193 465	0,39
1980	77 322 640	0,32
1981	94 941 200	0,33
1982	121 533 550	0,35
1983	126 790 551	0,39
1984	130 898 400	0,30 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

BEACONSFIELD

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	97 206 150	0,92
1973	139 532 762	1,29
1974	146 971 992	1,32
1975	159 133 390	1,33
1976	258 548 237	1,82
1977	277 544 550	1,68
1978	265 661 380	1,44
1979	269 633 350	1,37
1980	283 738 900	1,08
1981	360 384 200	1,17
1982	492 453 651	1,30
1983	510 503 501	1,39
1984	487 033 002	1,08 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

DOLLARD-DES-ORMEAUX

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	115 668 243	1,10
1973	176 661 270	1,63
1974	190 382 543	1,71
1975	227 765 736	1,90
1976	328 313 800	2,31
1977	381 117 961	2,31
1978	390 627 770	2,12
1979	402 991 890	2,04
1980	411 344 060	1,60
1981	512 959 960	1,71
1982	666 016 912	1,88
1983	719 646 170	1,90
1984	765 968 515	1,71 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

DORVAL

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	210 599 520	2,00
1973	234 168 890	2,16
1974	238 713 565	2,14
1975	269 156 960	2,24
1976	353 587 231	2,49
1977	399 997 811	2,43
1978	451 418 341	2,44
1979	460 121 440	2,33
1980	467 411 665	2,43
1981	509 199 860	2,48
1982	625 135 450	2,67
1983	673 209 101	2,56
1984	732 346 501	2,59 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

ÎLE DE DORVAL

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	342 790	0,003
1973	483 230	0,005
1974	490 150	0,004
1975	493 840	0,004
1976	494 200	0,004
1977	898 600	0,006
1978	904 400	0,005
1979	862 300	0,004
1980	872 850	0,003
1981	1 045 300	0,003
1982	1 259 800	0,003
1983	1 373 700	0,003
1984	1 372 600	0,003

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

KIRKLAND

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	29 835 055	0,28
1973	46 948 490	0,43
1974	51 340 430	0,46
1975	64 476 153	0,54
1976	107 414 835	0,75
1977	134 803 820	0,82
1978	149 516 060	0,81
1979	156 059 220	0,79
1980	166 602 185	0,69
1981	205 150 700	0,70
1982	268 351 004	0,78
1983	304 158 212	0,83
1984	333 399 657	0,81 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

PIERREFONDS

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	147 452 930	1,40
1973	157 182 490	1,45
1974	161 256 085	1,45
1975	181 627 093	1,51
1976	262 688 422	1,85
1977	295 644 581	1,79
1978	296 596 041	1,61
1979	321 867 255	1,63
1980	341 597 600	1,31
1981	402 591 200	1,36
1982	511 591 220	1,51
1983	575 324 142	1,48
1984	568 936 922	1,32 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

POINTE-CLAIRE

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	206 050 370	1,96
1973	225 386 274	2,08
1974	244 838 666	2,20
1975	278 822 731	2,32
1976	406 476 944	2,86
1977	466 954 955	2,83
1978	503 894 883	2,73
1979	518 404 740	2,63
1980	533 825 585	2,56
1981	601 126 051	2,50
1982	673 993 350	2,40
1983	757 520 802	2,55
1984	809 609 204	2,27 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

ROXBORO

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	28 196 390	0,27
1973	30 410 950	0,28
1974	34 726 520	0,31
1975	38 329 990	0,32
1976	54 936 180	0,39
1977	58 868 490	0,36
1978	59 209 000	0,32
1979	57 910 050	0,29
1980	59 074 880	0,24
1981	72 266 900	0,25
1982	88 763 100	0,26
1983	97 714 500	0,25
1984	102 974 900	0,23 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

ST-RAPHAËL-DE-L'ÎLE BIZARD

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	22 100 340	0,21
1973	24 037 690	0,22
1974	24 571 360	0,22
1975	26 284 056	0,22
1976	50 673 526	0,36
1977	59 906 687	0,36
1978	83 705 531	0,45
1979	87 470 549	0,44
1980	77 309 686	0,28
1981	96 052 756	0,31
1982	121 018 326	0,33
1983	145 760 253	0,35
1984	163 441 166	0,36 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

STE-ANNE DE BELLEVUE

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	18 581 345	0,18
1973	21 762 425	0,20
1974	22 728 700	0,20
1975	23 271 800	0,19
1976	30 330 525	0,21
1977	33 571 210	0,20
1978	38 751 365	0,21
1979	39 356 215	0,20
1980	40 309 925	0,36
1981	42 555 975	0,34
1982	51 364 925	0,33
1983	58 665 200	0,36
1984	61 276 600	0,34 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

SAINTE-GENEVIÈVE

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	8 497 725	0,08
1973	10 231 815	0,10
1974	10 280 295	0,09
1975	10 704 726	0,09
1976	15 696 255	0,11
1977	17 435 710	0,11
1978	18 659 140	0,10
1979	19 128 240	0,10
1980	20 014 040	0,08
1981	21 266 760	0,09
1982	25 407 960	0,08
1983	27 604 060	0,08
1984	29 653 760	0,08 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

SENNEVILLE

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	10 519 500	0,10
1973	13 361 190	0,12
1974	13 992 585	0,13
1975	16 028 865	0,13
1976	20 795 410	0,15
1977	25 543 100	0,16
1978	24 423 990	0,13
1979	27 305 550	0,14
1980	29 322 450	0,13
1981	33 814 300	0,14
1982	42 678 050	0,14
1983	48 218 600	0,14
1984	49 879 700	0,13 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE) ET DE LA QUOTE-PART
PAR REGROUPEMENT GÉOGRAPHIQUE

CENTRE-OUEST

Côte St-Luc, Hampstead, Lachine, Lasalle, Montrél-Ouest,
Mont-Royal, Outremont, St-Laurent, St-Pierre, Verdun, Westmount.

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	2 284 452 170	21,69
1973	2 415 442 816	22,34
1974	2 554 321 231	22,93
1975	2 819 918 946	23,50
1976	3 484 888 675	24,48
1977	4 108 031 256	24,93
1978	4 572 849 132	24,77
1979	4 783 007 026	24,23
1980	4 986 447 183	22,93
1981	5 870 548 544	23,25
1982	7 308 515 071	24,05
1983	7 993 101 750	24,01
1984	8 584 142 044	23,06

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

CÔTE ST-LUC

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	186 579 382	1,77
1973	202 094 657	1,87
1974	209 722 657	1,88
1975	232 724 567	1,94
1976	287 771 590	2,02
1977	334 391 900	2,03
1978	359 058 265	1,94
1979	379 713 235	1,92
1980	406 835 675	1,71
1981	502 664 765	1,80
1982	689 141 317	1,99
1983	730 932 667	1,87
1984	779 769 500	1,94 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

HAMPSTEAD

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	71 974 590	0,68
1973	76 961 660	0,71
1974	88 564 730	0,80
1975	91 209 650	0,76
1976	121 559 890	0,85
1977	142 853 850	0,87
1978	151 041 150	0,82
1979	153 198 350	0,78
1980	159 262 200	0,56
1981	215 044 300	0,66
1982	317 587 300	0,80
1983	329 819 800	0,92
1984	320 088 100	0,69 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

LACHINE

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	235 743 400	2,24
1973	269 841 343	2,49
1974	285 680 642	2,57
1975	332 621 931	2,77
1976	389 981 902	2,74
1977	432 277 111	2,62
1978	492 167 901	2,67
1979	513 789 551	2,60
1980	539 137 150	2,63
1981	595 972 300	2,50
1982	655 516 050	2,33
1983	699 156 300	2,20
1984	768 708 314	2,27 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

LASALLE

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	338 902 832	3,22
1973	354 483 175	3,28
1974	387 370 445	3,48
1975	405 967 165	3,38
1976	483 608 715	3,40
1977	557 837 665	3,39
1978	659 845 886	3,57
1979	704 654 466	3,57
1980	730 791 606	3,20
1981	855 493 126	3,29
1982	977 268 501	3,10
1983	1 034 546 202	3,00
1984	1 127 436 401	3,02 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

MONTRÉAL-OUEST

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	44 863 760	0,43
1973	42 938 030	0,40
1974	47 012 620	0,42
1975	47 430 270	0,40
1976	66 433 190	0,46
1977	78 124 900	0,47
1978	85 505 100	0,46
1979	82 399 200	0,42
1980	82 106 070	0,33
1981	110 171 150	0,38
1982	156 400 850	0,43
1983	157 300 900	0,46
1984	158 444 400	0,34 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

MONT-ROYAL

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	276 365 570	2,62
1973	287 178 940	2,66
1974	311 953 400	2,80
1975	322 563 197	2,69
1976	432 259 660	3,04
1977	493 834 200	3,00
1978	505 426 480	2,74
1979	522 892 380	2,65
1980	536 491 180	2,35
1981	662 502 350	2,43
1982	852 651 550	2,[illegible]
1983	897 562 000	2,74
1984	948 489 901	2,32 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

OUTREMONT

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	136 018 008	1,29
1973	144 375 800	1,33
1974	148 252 455	1,33
1975	154 056 785	1,28
1976	199 202 275	1,40
1977	219 652 555	1,33
1978	260 191 240	1,41
1979	278 252 815	1,41
1980	294 748 815	1,14
1981	349 956 375	1,30
1982	448 852 625	1,39
1983	523 798 525	1,43
1984	550 416 700	1,32 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

SAINT-LAURENT

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	492 095 773	4,67
1973	534 680 246	4,94
1974	565 681 720	5,08
1975	677 058 079	5,64
1976	820 717 501	5,77
1977	1 060 232 547	6,43
1978	1 201 949 102	6,51
1979	1 268 068 722	6,42
1980	1 314 098 870	6,87
1981	1 454 807 375	6,57
1982	1 707 558 625	6,59
1983	1 976 898 953	6,65
1984	2 181 081 325	6,76 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

SAINT-PIERRE

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	28 037 005	0,27
1973	27 680 515	0,26
1974	29 284 420	0,26
1975	30 024 980	0,25
1976	32 160 155	0,23
1977	33 481 115	0,20
1978	38 683 535	0,21
1979	40 330 335	0,20
1980	41 736 425	0,22
1981	44 584 750	0,21
1982	55 800 450	0,21
1983	61 934 800	0,21
1984	71 868 600	0,22 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

VERDUN

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	185 694 200	1,76
1973	203 011 400	1,88
1974	203 127 450	1,82
1975	221 860 630	1,85
1976	246 432 905	1,73
1977	281 315 510	1,71
1978	322 692 920	1,75
1979	342 611 300	1,74
1980	358 726 590	1,54
1981	414 643 400	1,57
1982	487 708 800	1,55
1983	534 460 100	1,52
1984	642 563 000	1,64 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

WESTMOUNT

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	288 177 650	2,74
1973	272 197 050	2,52
1974	277 670 692	2,49
1975	304 401 692	2,54
1976	404 760 892	2,84
1977	474 029 903	2,88
1978	496 287 553	2,69
1979	497 096 672	2,52
1980	522 512 602	2,38
1981	664 708 653	2,54
1982	960 029 003	2,88
1983	1 046 691 503	3,01
1984	1 035 275 803	2,54 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE) ET DE LA QUOTE-PART
PAR REGROUPEMENT GÉOGRAPHIQUE

MONTRÉAL

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	6 273 887 515	59,58
1973	6 135 182 767	56,69
1974	6 193 009 485	55,62
1975	6 505 987 925	54,18
1976	7 151 787 334	50,26
1977	8 191 961 176	49,71
1978	9 181 371 718	49,72
1979	9 949 459 338	50,39
1980	10 412 484 690	53,74
1981	11 785 770 222	53,08
1982	13 670 319 926	52,29
1983	15 842 249 217 (1)	53,69
1984	17 855 068 544	55,47 *

(1) Inclus Pointe-aux-Trembles (1983-1984).

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE) ET DE LA QUOTE-PART
PAR REGROUPEMENT GÉOGRAPHIQUE

EST

Anjou, Montréal-Est, Montréal-Nord, Pointe-aux-Trembles (1972 à 1982), St-Léonard.

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	1 049 265 695	9,97
1973	1 159 927 943	10,72
1974	1 211 089 561	10,88
1975	1 347 688 596	11,23
1976	1 640 493 822	11,53
1977	1 954 815 071	11,87
1978	2 356 962 254	12,77
1979	2 574 444 516	13,03
1980	2 772 372 506	12,24
1981	3 145 320 830	12,29
1982	3 461 604 360	11,63
1983	3 407 537 650	10,03
1984	3 745 881 500	10,23

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

ANJOU

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	214 484 500	2,04
1973	220 372 803	2,04
1974	229 345 576	2,06
1975	247 240 886	2,06
1976	301 151 491	2,12
1977	350 638 730	2,13
1978	431 197 395	2,33
1979	476 441 195	2,41
1980	504 340 090	2,35
1981	579 346 450	2,37
1982	645 303 250	2,31
1983	732 861 900	2,26
1984	810 276 300	2,29 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

MONTRÉAL-EST

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	129 599 120	1,23
1973	121 113 290	1,12
1974	122 236 218	1,10
1975	125 479 096	1,05
1976	155 370 602	1,09
1977	169 676 002	1,03
1978	183 779 560	1,00
1979	202 752 480	1,03
1980	246 803 890	1,42
1981	272 248 650	1,37
1982	303 748 550	1,34
1983	342 223 600	1,37
1984	412 179 000	1,48 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

MONTRÉAL-NORD

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	299 038 400	2,84
1973	344 665 650	3,18
1974	358 538 523	3,22
1975	402 407 112	3,35
1976	465 695 250	3,27
1977	552 140 361	3,35
1978	688 131 770	3,73
1979	745 292 395	3,77
1980	789 014 245	3,31
1981	883 864 570	3,28
1982	974 533 900	3,02
1983	1 082 820 100	2,96
1984	1 187 589 000	3,00 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

POINTE-AUX-TREMBLES

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	121 973 075	1,16
1973	140 621 700	1,30
1974	140 989 675	1,27
1975	152 002 336	1,27
1976	170 335 022	1,20
1977	200 457 926	1,22
1978	246 583 226	1,34
1979	288 926 676	1,46
1980	325 039 326	1,44
1981	370 426 060	1,45
1982	415 486 260	1,37
1983	-	-
1984	-	-

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
ET DE LA QUOTE-PART DE LA MUNICIPALITÉ

SAINT-LÉONARD

	ÉVALUATION IMPOSABLE	QUOTE-PART
1972	284 170 600	2,70
1973	333 154 500	3,08
1974	359 979 569	3,23
1975	420 559 166	3,50
1976	547 941 467	3,85
1977	681 902 052	4,14
1978	807 270 303	4,37
1979	861 031 770	4,36
1980	907 174 955	3,72
1981	1 039 435 100	3,82
1982	1 122 532 400	3,59
1983	1 249 632 050	3,44
1984	1 335 837 200	3,46 *

* Quote-part provisoire pour 1984.

ÉVOLUTION DU RÔLE D'ÉVALUATION (IMPOSABLE)
DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE MONTRÉAL

	ÉVALUATION IMPOSABLE
1972	10 530 156 128
1973	10 821 721 452
1974	11 133 973 723
1975	12 007 941 242
1976	14 230 696 611
1977	16 479 513 808
1978	18 467 676 555
1979	19 744 215 144
1980	20 680 050 845
1981	23 754 994 758
1982	28 130 006 655
1983	31 289 377 409
1984	34 421 883 015

ANNEXE C

TABLEAUX MONTRANT LES VARIATIONS DE L'ÉVALUATION
IMPOSABLE PAR CATÉGORIE DE PROPRIÉTÉS, DEPUIS 1975
- PAR VILLE (BANLIEUE)
- PAR QUARTIER DE MONTRÉAL

SIGNIFICATION DES CODES PAR CATÉGORIES D'IMMEUBLES

2A	Propriétés unifamiliales
2B	Duplex
2	Toutes les propriétés de 11 logis ou moins
3	Maisons à appartement de 12 logis et plus et condominiums
4A	Propriétés semi-commerciales (logis et commerces)
4B	Propriétés exclusivement commerciales
4E	Édifices à bureaux
4	Total de toutes les catégories commerciales
5	Propriétés industrielles

POOR

QUALITY

ORIGINAL